

交通部臺灣鐵路管理局貨運服務總所臺中貨運服務所

豐原站商業空間租賃契約

合約案號：○○○

出租機關：交通部臺灣鐵路管理局貨運服務總所臺中貨運服務所（以下簡稱甲方）

承租人：（以下簡稱乙方）

雙方同意訂立房地租賃契約如下：

一、租賃標的物之標示（如附標租位置圖）：

建物標示：豐原站西站1樓旅運販賣空間12間商店。

門牌：臺中市台中市豐原區中正路1-1號。

土地坐落：臺中市豐原區豐原段56地號部分土地。

租賃面積(含柱位)：建物：758平方公尺、土地(建物坐落土地)：758平方公尺。

土地使用分區：車站用地。

多目標用途規劃：依據臺中市政府106年11月22日府授建養字第1060260608號函核准得作為特產展售及便利商店(餐飲服務/百貨商場、商店街、超級市場/旅遊服務)使用。  
〔商場使用限日常用品零售業、一般零售業(不包括汽車、機器腳踏車修理)、日常服務業(不包括洗染)、一般事務所、自由職業事務所及金融分支機構。〕

豐原站西站1樓12間旅運販賣空間/坐落豐原區豐原段56地號													
北端起	第1間	第2間	第3間	第4間	第5間	第6間	第7間	第8間	第9間	第10間	第11間	第12間	合計
面積	78	80	44	35	78	60	35	45	45	98	92	68	758

二、契約期間自民國○○○年○○月○○日起至民國○○○年○○月○○日止，計5年又90日。本租期屆滿時，租賃關係即行消滅，甲方不另行通知。

(一) 製作期間：

標的自民國○○○年○○月○○日起至民國○○○年○○月○○日止(申設水電、室內裝修暨整建等)，計90日。

(二) 租金計收期間：

自民國○○○年○○月○○日起至民國○○○年○○月○○日止，計5年。

(三) 現有設施點交及營運期限

1.點交期限：甲方於契約起始日按交付時現狀點交現有設施，含建築物及相關設施予乙方。

2.營運期限：乙方應於製作期間完成整建並於製作期間結束後開始營運，如因可歸責於乙方之事由，於製作期間屆滿仍未裝修完畢時，仍應開始起算營運期

間，乙方亦應開始交付租金。但因不可歸責於乙方之事由，於製作期間屆滿仍未裝修完畢者，**乙方得向甲方申請展延製作期間1次，展延後總製作期間合計不得逾180日，惟契約期間不得延長。**

#### (四) 擴充機制

1. 甲方除本租賃標的外新增或委外營運之空間，於興建完成或現有之委託經營契約屆滿後，得經甲方同意將該等空間藉由本案之擴充機制併入本契約之營運範圍。若此，本案租金等，均需依據擴充後之空間面積調整，乙方應配合辦理增租。
2. 甲方目前尚有部分空間，係由甲方內其他單位或其他機關管理並自行招商。若在一定時間內招商未果或其他因素而無法順利招商，可優先將空間藉由本案之擴充機制併入本契約之整建營運範圍。甲方得於契約期間內以書面通知乙方，將該等空間藉由本案之擴充機制併入本契約之整建營運範圍，若此，本案租金等，均需依據擴充後之空間面積調整，乙方應配合辦理增租。
3. **上述擴充機制乙方應於甲方書面同意後辦理，擴充之經營空間製作期間自實際點交日起算60日，乙方應於製作期間內裝修完畢，並應自製作期間結束後起算租金計收期間並開始營運，租金計收期間至本契約期間屆滿為止。**若乙方於甲方通知日起30日內未辦理增租，甲方得另行招商營運，乙方不得異議。
4. 本租賃標的已完成製作部分，乙方如有先行使用並營運之必要者，應依法及本契約約定取得相關單位之核准及甲方同意後，始得開始營運。其租金自各經營空間裝修完成後，經甲方同意營運日各自起算。若可歸責於乙方之事由超過各該期間仍未裝修完畢，應自各該應開始營運之日支付租金；但因不可歸責於乙方之事由無法於各該期間內裝修完畢時，乙方可備妥相關證明以書面向甲方申請展延。
5. 甲乙雙方履行上述各項擴充機制條款時，均須配合辦理契約補充或更正之公證。雖變更事項非可歸責於乙方，惟公證所需一切費用仍應由乙方負擔，於此不適用第十二條第二項但書規定。

#### 三、用途限制：

西站1樓12間旅運販賣空間限作為特產展售及便利商店(餐飲服務/百貨商場、商店街、超級市場/旅遊服務)，並在法律範圍內合法使用。

#### 四、租金之繳納方式：

- (一) **第1年至第3年止租金(決標租金)每月新臺幣(下同)○○○○元整(含稅)，第4年至第5年止租金(決標租金調升20%)每月○○○○元。**以1個月為1期，於當月○○日前向甲方一次繳清。

(限以乙方為發票人之即期支票或銀行為發票人之即期支票繳納或匯款，匯款帳號臺灣銀行臺中分行010-037-09233-7，戶名：交通部臺灣鐵路管理局貨運服務總所臺中貨運服務所，用途欄應註明地址、統一編號、標的)

- (二) 製作期間屆滿後，**除依據本契約第二條第(三)款第2點及第(四)款第4點辦理者，否則**不論乙方是否已完成製作作業，均應自製作期屆滿翌日起算租金計收期間，製作期間不得為超過製作作業之使用或營業。
- (三) 如提前完成製作時，得以書面向甲方申請同意，並繳交依月租金比例計算之使用費

(每月以 30 日計)，始可使用或營業。

五、乙方逾期繳納租金者，每逾期 1 日甲方應依當期租金欠額按日加收千分之二違約金（是項違約金應連同租金一併繳清）不得異議。

六、履約保證金及保險保證金：

- (一) 履約保證金按 3 個月租金計算，計新臺幣〇〇〇元整，於簽約時繳交或由押標金轉抵，乙方不得將此項履約保證金返還請求權讓與他人或設質且不得主張扣抵租金。
- (二) 簽約前乙方應提供保險保證金新臺幣 5 萬元整，作為乙方未依第十五條第(十四)款，逾期未辦理投保火險或公共意外責任險，由甲方代為辦理時，費用於保險保證金扣繳，如有不足，乙方應另行支付差額。
- (三) 履約保證金及保險保證金於租期屆滿或租約終止時，乙方交還租賃標的物及履行本租約全部義務後，且須抵充未繳清之月租金、違約金、水、電、大樓管理費（包含公共水、電費，以下同）、逾期返還租賃物期間應繳之違約金、拆除地上物或騰空租賃物、損害賠償等費用，如有剩餘，憑繳付時之收據由甲方無息返還乙方，如有不足，乙方應另行支付差額。

七、租賃標的物有下列情形之一者，甲方得終止契約，乙方不得要求任何補償及其他異議。

- (一) 政府因舉辦公共事業需要或公務使用需要或依法變更使用者。
- (二) 政府實施國家政策或都市計畫或土地重劃有收回必要者。
- (三) 甲方或其上級機關（構）因業務需要、開發利用或另有處分計畫有收回必要者。
- (四) 訂約後發現乙方有投標須知第三條第二款不得參加投標或喪失投標資格之情事之一者。
- (五) 乙方違反法令使用租賃物或變更約定用途者，經主管機關或甲方通知限期改善，屆期未改善者。
- (六) 乙方將標的物全部或部分轉租、分租、出借或將租賃權轉讓他人或由他人頂替使用者。
- (七) 乙方損毀租賃標的物或其他設備而不負責修護者。
- (八) 乙方未依約定期限繳交租金、或違約金，經甲方限期催繳，屆期仍不繳納者。
- (九) 租約有需變更事項者，乙方不配合辦理公證者。
- (十) 乙方違反租約約定或其他依法令規定者。

乙方違反前項約定，致甲方受有損害時，並應負損害賠償之責；違反第(四)、(六)、(七)款者，甲方即不予返還未使用期間之租金及履約保證金。但如依據前項第(一)、(二)及(三)款甲方收回時，同意返還乙方未使用期間之租金及履約保證金，又如經甲方確認係屬不可歸責於乙方之責任，致乙方無法使用租賃標的物時，亦同。

八、租金計收期間乙方欲提前終止租約者，應於終止日 2 個月前以書面提出申請，並至少需繳滿 6 個月租金，終止契約後，交還租賃標的物，屆期本約即行終止。

乙方違反前項約定，應繳付甲方相當兩個月租金之違約金，且已繳納之租金不予返還。

九、契約期間屆滿或契約終止翌日(末日為例假日時延至下一上班日)，乙方應即遷出，將租賃標的物恢復原狀或經甲方同意之狀態，並會同甲方點交無誤後，交還甲方；並付清租金、違約金、賠償金及其他一切費用。若乙方遷出時有任何物品留置不搬，乙方同意不

論價值高低均視為拋棄其物所有權，逕由甲方處理，所需費用由乙方負擔，乙方不得異議。

乙方返還標的物時，應在甲方上班時間內為之，且不得以任何理由向甲方要求任何費用，亦不得以甲方應先返還履約保證金為交還標的物之藉口。

十、乙方未依前條規定返還租賃標的物予甲方時，應按逾期之期間，每日給付相當日租金各2倍之違約金，並不得異議及主張有民法第451條為不定期契約之適用。

十一、立約雙方所為之意思表示，均應以本租約所載地址為準，以存證信函送達對方，地址如有更異時應即書面通知對方，否則對方所為之意思表示，縱因郵件未達或遭退件，悉以第1次郵寄日期為合法送達日期，並生效力。

十二、甲乙雙方簽訂本租約時，應會同至租賃標的物所在地之管轄法院或民間公證人事務所辦理公證，公證所需一切費用均由乙方負擔。

公證後涉有需變更事項者，乙方應配合再洽公證人辦理補充或更正公證，公證費由乙方負擔。但變更事項非可歸責於乙方者，由甲乙雙方平均負擔。

十三、公證書應載明逕受強制執行事項：

(一) 契約屆滿時，租賃標的物之返還。

(二) 乙方及連帶保證人對於租金、違約金及其他應繳費用之給付。

十四、因本租約之履行而涉訟時，以租賃標的物坐落管轄之地方法院為第一審管轄法院。

十五、其他約定事項：

(一) 租賃標的物之房屋稅、地價稅、工程受益費由甲方負擔外，租賃範圍內其他有關之一切費用、罰款及稅捐均由乙方負擔。

(二) 租賃標的物，甲方以現狀交付乙方使用收益。地上物之騰空等事項由乙方自行處理並負擔相關費用。若需重新接(復)水、電等，應由乙方自行申設並負擔所有衍生相關費用。自契約始日起由乙方負擔大樓管理費。租賃標的如未裝置計費儀表時，甲方得按比率計算分攤之費用，通知乙方繳納。

(三) 租賃標的物面積，如有異動，應以地政機關複丈結果或經甲乙雙方會同丈量結果為準，辦理更正，租金、履約保證金亦按更正後面積依比例計算調整，如乙方自行申請複丈、鑑界者，其所需費用由乙方繳納。

(四) 乙方因違背相關法令或因環境維護不當，經主管機關裁處甲方之罰鍰等費用，應由乙方負擔，致甲方連帶受罰者，其罰鍰仍由乙方全額負擔。乙方並應負改善及賠償一切損失之責任。

(五) 乙方因使用或管理租賃標的物，損害他人生命、身體或財產，應負賠償責任，如致甲方賠償時，乙方應賠償甲方。

(六) 乙方有維持租賃標的物及週邊生活環境品質持續處於適合居住之狀態，如因乙方之懈怠，致租賃標的物公共設施之使用與管理產生功能上之欠缺或不足等瑕疵，應由乙方負責改善。

(七) 乙方承租標的物應盡善良管理人之注意義務，維護租賃標的物之完整。租賃標的物之維護、修繕及相關費用均由乙方負責，不得主張抵扣租金或要求甲方任何補償。

除天災地變等不可抗力之情事外，如乙方或其受僱人或使用人故意或過失發生火災或其他事故致標的物毀損、滅失時，乙方應按照原狀修復。乙方未依原狀修復時，則應

依甲方核定價額賠償甲方之損害。

(八) 乙方應依下列約定使用租賃標的物：

1. 不得違背法令規定或約定用途之使用。
2. 不得擅自將租賃標的物之全部或部分轉租、分租、出借或將租賃權轉讓他人或由他人頂替使用者。
3. 不得以本契約作為設定質權或其他使用。
4. 應依建築法第七十七條規定，維護租賃標的物合法使用與其構造及設備安全。
5. 不得要求修建、增建、改建或拆除新建，如必須於租賃標的物內辦理相關設施及設備之增設、修繕、使用執照之變更、室內裝修，應以交通部臺灣鐵路管理局名義並依建築法相關法令規定辦理，先徵得甲方同意，相關費用由乙方自行負擔，不得抵償租金或要求任何補償。違者，甲方得終止租約。
6. 就租賃標的物為室內裝修時，應依建築法第七十七條之二及建築物室內裝修管理辦法規定辦理。

(九) 租賃標的物因不可抗力而損毀時，乙方應在3日內通知甲方查驗，經甲方查明不能使用時，契約即行終止，交回標的物，不得主張自行修繕而請求甲方償還其費用或於租金中抵扣之。如乙方不通知甲方仍繼續使用致乙方受有損害時，不得向甲方請求賠償；如因而侵害第三者權益時，悉由乙方負擔損害賠償責任。

(十) 店招：

1. 乙方得於承租範圍內設置店招，於承租範圍內、外如甲方無另行規劃自行或招商設置廣告，乙方得向甲方申請並經甲方同意後設置，且設置應符合相關法令規定。
2. 乙方應於租期屆滿或終止之翌日(末日為例假日時延至下一上班日)拆除清運完竣。違者，乙方應支付違約金。違約金之計算，自上開期限屆至之翌日起至拆除完成經甲方確認止，按租賃標的物每月租金2倍，依使用日數佔整月比例核算之。

(十一) 乙方對租賃標的物內之水電、空調、消防設備，如需新設、變更增減，應檢附設計圖經甲方書面同意及權責機關准予核備並知會甲方後方可施工。如乙方之受雇人或使用人因故意或過失而造成甲方或第三人之損害，乙方應負賠償責任。

(十二) 乙方在完成裝潢後，如經消防安全檢查未合格，其責任概由乙方負責；如須拆除、改裝至合乎安全規定等費用，由乙方負擔。

(十三) 租賃標的物之消防安全設備、定期檢修及申報由乙方依消防法相關規定辦理，所需費用由乙方負擔，如乙方違反規定致甲方受損害時，應負賠償責任。

(十四) 租賃標的物於契約期間：

1. 依消防法乙方為防火管理權人，應負防火責任，並應以甲方名義為被保險人、受益人投保火險，保險費用由乙方負擔，並應於本租賃契約公證前將保險單據或證明文件正本寄送甲方。在本租賃契約有效期間內，保險期間屆滿，乙方應繼續辦理投保火險，並應於屆期前3天將續保火險之保險單正本送交甲方，逾期未辦，由甲方代為辦理投保，費用於保險保證金扣繳。
2. 公共意外責任險：租賃標的物於契約期間，乙方應投保公共意外責任險，其保險範圍及最低保險金額如下：  
1. 每一個人身體傷亡：新臺幣600萬元。  
2. 每一事故身體傷亡：新臺幣3,000萬元。  
3. 每一事故財產損失：新臺幣300萬元。

4. 期間總保險金額：新臺幣 6,600 萬元。並應將保險證明文件副知甲方。

(十五)本租賃標的物為公用財產，乙方於契約存續期間，不得主張讓售租賃標的物。

(十六)租賃標的物發生火災、淹水等有危害公共安全之虞時，乙方應依照附件「交通部臺灣鐵路管理局貨運服務總所出租標的物發生火災、淹水危害公共安全通報表」落實通報。

(十七)本租約 1 式 5 份，經甲乙雙方簽約並經公證後生效，當場由雙方當事人及連帶保證人各執 1 份為憑，另 1 份呈繳法院公證處或民間公證人事務所存證，餘由甲方收執。

(十八)交通部臺灣鐵路管理局貨運服務總所臺中貨運服務所不動產投標須知視為契約之一部分，其效力與契約書相同，惟倘與本契約書就同一事項有不同規定時，應依本契約書之規定。

(十九)本租約如有未盡事宜，悉依民法及相關法令規定辦理。

十六、特約事項：

(一) 裝設施工之規定：乙方營業場所之裝潢材質應使用符合建築技術規則規定及 CNS 標準之防火材料，並應設置符合 CNS 標準之滅火器，裝修時如未遵守相關法令之規定，致遭罰款或造成事故時，乙方應自行負責並負刑事及民事責任。施工期間不得破壞原車站建築物之結構及設施（包括牆面、柱面及地板，但經甲方同意不在此限），亦不得有礙車站之營運、行旅行進之動線及站容觀瞻。

(二) 招商經營：

1. 為活絡商業活動增加消費者購物選擇及多元旅遊饗宴，乙方得招商經營，乙方應負責辦理招商後之履約管理及其他經營事項，因營運或管理與他人發生一切權利義務關係，均由乙方負責、監督及處理。乙方招商之廠商於契約存續期間之履約行為，概由乙方負責，並應開立乙方之發票。自營業日起乙方應於每年 5、9 月及次年 1 月 30 日前檢附前期(4 個月為 1 期)向稅捐單位申報之營業人銷售額與稅額申報書影本送甲方備查。
2. 乙方(含招商經營之廠商)每日營業時間可視需要自行訂定，惟須將每日營業時間標示於各店鋪門口，全年對外開放營業。
3. 乙方(含招商經營之廠商)所販售之商品及其標示應符合相關法令規定，並應標明售價。

(三) 配合檢測裝修及督導：

1. 車站進行消防及建物之檢測及裝修，或申請相關證照時，乙方應配合辦理或改善及分攤租賃範圍檢修費用。
2. 商店之裝潢、維修、清潔、安全、經營管理及災害損失等所需之設備及費用概由乙方負擔，並應接受甲方及標的所在車站之督導。

(四) 用電：

乙方應自行申辦營業用電，所需之電力（氣）設備費用及電費均由乙方自行負擔及維修，若營業用電係經標的所在車站同意於現有用電容量範圍內，指定地點供乙方引接，所需費用亦由乙方負擔，上述有關電源電路施工均應符合相關法令規定，並於每年 7 月底前提出電氣設備維修合格證明文件送甲方備查，契約期滿或終止（解除）後，乙方應回復原狀；否則經甲方催告，逾期視同拋棄其所有權，無條件逕由甲方處理；若

使用標的所在車站電表引接方式設置分表，則按總表與分表使用度數比例分攤計費，依甲方通知期限內繳費，逾期繳納乙方應按日給付應付電費 1%之懲罰性違約金，如因車站工程需要，實施暫時性斷電，不另退費。

(五) 負責人名稱變更：

乙方之負責人名稱變更時，應即檢附證明文件通知甲方，如其變更損及甲方權益時，甲方得終止契約，且履約保證金不予發還。

(六) 定存質權設定擔保：

乙方應於公證前，辦妥定存質權設定新臺幣 100 萬元整予本所，並拋棄先訴抗辯權。(經設定質權後不得中途要求提取利息，但到期存單得辦理換單質設手續，該金融機構均需載明拋棄行使抵銷權後始得辦理)，本項設定質權之金融機構定期存款單，其返還程序及擔保責任，準用履約保證金相關規定。

(七) 罰則：

乙方違反本契約或政府法令之規定，經甲方列為缺失通知限期改善而未於期限內改善者，甲方得按次處乙方新臺幣 2 萬元之違約金，並得連續處罰。

(八) 租期屆滿前，乙方依下列約定得申請續約：

1. 乙方得於本契約期滿 6 個月前申請續約，甲方得視乙方契約履行狀況及在甲方無任何開發或處分計畫時，經審核後同意續約壹次，期限不逾 5 年為限，逾期未申請時視同放棄權利，乙方不得提出異議。

2. 續約月租金由雙方議定，惟議定之金額不得低於本契約最後一期月租金增加 10%。

3. 乙方應依續約當時甲方上級機關(構)核定最新契約範本重新訂立契約及辦理公證，其相關費用由乙方負擔。

(九) 乙方營業場所內嚴禁使用及堆放瓦斯、酒精等易燃氣體、液體，違反本規定一經發現，甲方得終止契約並不予返還履約保證金，若因此發生任何災害時，一切責任後果由乙方自行負責。

(十) 租賃標的物之使用不得影響原有之公共設施機能，標的往西側延伸至車站頂蓋滴水線內維護景觀、環境安寧、公共安全衛生及交通之順暢，乙方應負責維護。業已建置之消防、廣播等相關設備，乙方不得將前開設備移至他處或遮蔽，亦不得於周邊推置物品，以利人員使用及設備運作正常。

(十一) 污物、汙廢水、油煙處理應符合法令規範，如經主管機關檢驗不合格所衍生之罰款(鍰)，或相關損害賠償責任均由乙方自行負責；如依法需設置截流(油)或過濾等設備處理後始得丟棄排放者，由乙方自行申請設置並負擔相關費用。

(十二) 如因車站工程或檢修需要，本局及工程或檢修單位須進入租賃標的內查驗檢修者，乙方應無條件配合辦理不得拒絕。

(十三) 乙方執行本案而須向相關政府機關申請證照或許可時，甲方在法令許可及權責範圍內，協助乙方與政府機關協調或提供必要之證明文件，惟乙方應自行負責時程掌控及證照、許可取得。甲方不擔保協助事項必然成就，乙方不得因甲方協助事項未能成就主張甲方違反協助義務。

(十四) 租賃標的物南側兩間挑高商業空間通道旁廁所(如附標租位置圖)維護管理及契約終止或屆期返還責任：

1. 該區域廁所，依甲方通知之指定日起交由乙方維護管理，乙方不得拒絕。乙方應負與本契約標的相同之善良管理人注意義務，並需負擔水電費、維護管理費、環保罰款(鍰)等，如有違反，甲方得依本契約第十六條第(七)款處以罰責外，並得依第七條第(十)款以違反租約約定辦理。前開水電如接自車站，其水電費得另行協議之。
  2. 乙方應於契約期間屆滿或契約終止翌日，依本契約第九條、第十條之規定將廁所返還甲方。
- (十五)租賃標的物為本局高架車站地面層建物，如有漏水情形，於通報甲方查修無法有效改善時，於不影響建物主結構下，由乙方自費施設如接水盤或其他設施改善之。如有噪音情形亦同。
- (十六)本標的位於1樓，2、3樓為旅運空間，故營業時不得有惡臭或濃郁氣味等飄散，影響旅客及車站人員之情況，經通知限期改善未果，甲方依本約第十六條特約事項第(七)款罰則辦理。
- (十七) 西站進站樓梯下方三角空間，非出租標的，乙方不得使用，僅負責於制作期屆滿前將該等空間臨走道側加裝隔板並加以美化，即北端起第1、2間採封閉式隔板，第3間(南端空間)內建置有車站照明使用配電控制盤，採活動式隔板並交付開啟鑰匙予車站。契約期間該加裝美化隔板維護管理由乙方負責。

立契約書人

甲方：交通部臺灣鐵路管理局貨運服務總所臺中貨運服務所

法定代理人：經理

地 址：

乙方：公司

( 姓名 )

法人統一編號

法定代理人

( 或負責人 )

身分證統一編號

出生 年 月 日

住址

電話

連帶保證人：姓名

身分證統一編號

出生 年 月 日

住址

電話

中 華 民 國 年 月 日

交通部臺灣鐵路管理局貨運服務總所出租標的物發生火災、淹水危害公共安全通報表  
(標準作業程序(SOP)流程圖)

